

הוראות התכנית

תכנית מס' 208-0445163

רח' כרכום 35 כרמיאל

צפון

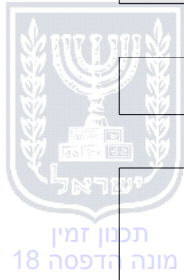
מחוז

מרחב תכנון מקומי כרמיאל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

במהלך העברת בעלות בנכס עולה שבמגרש קימות חריגות בניה מהיתר בניה ומתכנית מפורטת שחלה באזור. לפי היתר בניה האחרון צמוד למבנה הוקמה חניה סגורה עד קו בנין קדמי "0" בניגוד להוראות תכנית מפורטת שחלה באזור.

כמו כן התגלו חריגות בניה נוספות כמו קרויים, כולל קירוי מפולשת מעל החניה, הרחבת סלון. באמצעות שינויים פנימיים במסגרת בניה מאושרת הוסדרה יחיד קטנה בנוסף לקיימת בהתאם להיתר בניה. ניתן לאשר את כל החריגות בניה במגרש בגלל שהן משתלבות באופי הסביבה ואינן פוגעות לרקמת בינוי הקיים באזור. להסדרת מצב הבנוי מוגשת בזאת את התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רח' כרכום 35 כרמיאל

מספר התכנית 208-0445163

1.2 שטח התכנית 0.851 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	כרמיאל
קואורדינאטה X	227380
קואורדינאטה Y	758254

1.5.2 תיאור מקום

שכונה מגדים נמצאת בחלק הצפוני של כרמיאל.
רח' כרכום עם בית 35 הם בחלק המערבי של שכונה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כרמיאל - חלק מתחום הרשות: כרמיאל

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	35	כרכום	כרמיאל

שכונה מגדים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18963	מוסדר	חלק	12	179

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
18963	18983

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/ 4418	84

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/08/1988	2487	3575	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4418 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 4418
26/11/2009	718	6025	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גנ/ 17007. הוראות תכנית גנ/ 17007 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גנ/ 17007
21/08/1980		2653	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 424. הוראות תכנית ג/ 424 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 424
21/02/2016	3668	7209	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21056. הוראות תכנית ג/ 21056 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 21056
17/07/2005	3476	5417	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כר/ מק/ 8/ 424. הוראות תכנית כר/ מק/ 8/ 424 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	כר/ מק/ 8/ 424
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34/ ב/ 4
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2/ 9. הוראות תכנית תממ/ 2/ 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2/ 9



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בוריס אבליס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בוריס אבליס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הבינוי מציג את הריסת קירות וקירוי מעל החניה כפי שמוסמן בתשריט. תנאי למתן היתר בניה, הריסת בפועל של בינוי המוצג להריסה.	15/05/2018	בוריס אבליס	15/05/2018	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		19/11/2017	בוריס אבליס	19/11/2017		1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	איגור טרנרידר			כרמיאל	כרכום	35			igortar28@walla.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איגור טרנרידר			כרמיאל	כרכום	35			igortar28@walla.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	04-6558211	04-6560521	a- tzafon@land.gov.il
חוכר		איגור טרנרידר			כרמיאל	כרכום	35			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 18



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 18

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בוריס אבליס		ברוך א.אדריכלות בינוי ערים	כרמיאל	אשכולות	112	04-9880725		10baruh@gmail.com
מודד	מודד	ישראל פומרנץ	605		כרמיאל	הנפח		04-9881365	04-9889281	ipo-work@actcom.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הוספת זכויות בניה ויחידת דיור במגרש מגורים (תא שטח 1) ברחוב כרכום 35 כרמיאל

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוספת שטחי בניה בתא שטח 1

הוספת יחידת דיור בתא שטח 1

הריסת כל הקיר שחוסם את הכניסה לחניה הבנויה, וזאת עבור 2 מקומות חניה בתא שטח 1

הריסת סככת חניה בתא שטח 1

שינוי גובה בנין בתא שטח 1

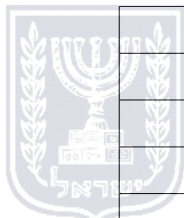


תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	10
מגורים	2, 1



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

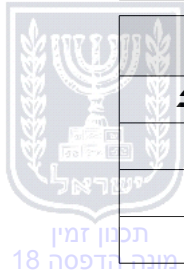
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	10
להריסה	מגורים	1
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	10
מבנה להריסה 2	מגורים	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	74.28	8.73
מגורים	777	91.27

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	851.28	סה"כ



מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
8.73	74.27	דרך מאושרת
91.27	776.79	מגורים
100	851.07	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
השימושים המותרים ביעוד זה הינם: מגורים בלבד בתא שטח 1 הינם עבור 2 יחידות דיור	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
כל ההוראות יהיו ע"פ הוראות תכנית ג/ 4418 למעט השינויים המוצעים בתכנית זו	
חניה	ב
בתא שטח 1, החניה המקורה הבנויה תוחזר ליעודה המקורי, קרי חניה. בשטח זה לא יותר שימוש אחר. יש להרוס את כל הקיר החוסם את הכניסה עבור 2 מקומות חניה. לא יותר חניות מקורות נוספות בתחום המגרש, הקירוויים והקיר החוסם יפורקו וזאת כתנאי להיתר בניה בתחום המגרש	
דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
מעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה.	
הוראות	4.2.2
הוראות בינוי	א
אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי					
																דרך מאושרת
0 (3)	4	1	6.8	5.3	2 (2)	50	84.1	292 (1)	60	30	10	192	390	1	מגורים	מגורים
4	4		7.5	2.6	1		43.7	169			9	160	387	2	מגורים	מגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				קדמי	אחורי
					דרך מאושרת
5	1	מגורים		5	מגורים
5	2	מגורים		5	מגורים

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

כל הוראות וזכויות בניה בתא שטח מס' 2 לא משתנות ונשארות תקפות בהתאם לתכנית ג/4418

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ניתן לוועדה מקומית לנייד שטחי בניה בין מפלסי בניה בלבד בתנאי שסה"כ שטחי בניה נשמר.
- (2) הערך מתיחס ל מקסימום, הערה: אחת משתי יחידות דיור - דירה קטנה ששטחה סה"כ לא יעלה מעל 50 מ"ר..
- (3) מותרת חריגה לחנייה מקורה ולמרפסת גג שמעל החניה עד גבול המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>
<p>6.2</p>	<p>חשמל</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעי' ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות ההשנאה במקווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן) - 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן) - 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן) - 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן) - 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו (מציר הקו) - 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו (מציר הקו) - 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן) - 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן) - 3.0 מ' כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן) - 1.0 מ' שנאי על עמוד (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן) - 3.0 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

<p>חשמל</p>	<p>6.2</p>
<p>לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.3</p>
<p>ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר. גז: אספקת גז למבנים תיעשה בהתאם לתקנות הבטיחות המאושרות בעת קבלת היתר בנייה ובהתאם לתכניות שיאושרו ע"י העירייה.</p>	
<p>חיזוק מבנים, תמא / 38</p>	<p>6.4</p>
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.5</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.6</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.7</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 1, הינו הריסה בפועל של סככת החניה המזרחית לכניסה לבית כמופיע בתשריט. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 1 הינו הריסה בפועל של הקיר החוסם את הכניסה לחניה המקורה והבנויה, בצד המערבי וכן חזרת השימוש ליעוד הקודם, קרי חניה מקורה. תנאי למתן היתר בניה, התאמה להנחיות המרחביות המונחות ע,י הועדה המקומית כרמיאל.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.8</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	



6.9 הנחיות מיוחדות	
על תכנית זו יחולו הנחיות מרחביות שאישרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה כרמיאל בהתאם למפורט לתחומי מגורים	



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בנייה	הריסה בפועל של סככת החניה המזרחית לכניסה לבית כמופיע בתשריט. והריסה בפועל של הקיר החוסם את הכניסה לחניה המקורה והבנויה, בצד המערבי וכן חזרת השימוש לייעוד הקודם, קרי חניה מקורה

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18